Manitoba

Annual Report 2000

Residential Tenancies Commission

Includes 10% post-consumer waste

Minister of
Consumer and Corporate Affairs

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

Honourable Peter M. Liba, C.M.
Lieutenant Governor in Council
235, Legislative Building
Winnipeg MB

May It Please Your Honour:

I have the privilege of presenting for the information of your Honour, the Residential Tenancies Commission Annual Report on the administration of The Residential Tenancies Act for the year ending December 31, 2000.

Respectfully submitted

Scott Smith

2001
International Year of Volunteers

Manitoba

Residential Tenancies Commission

211 - 254 Edmonton Street
Winnipeg MB R3C 3Y4
CANADA

PH: (204) 945-2028
FAX: (204) 945-5453

Toll Free: 1-800-782-8403

Honourable Scott Smith
Minister of Consumer and Corporate Affairs
Room 314, Legislative Building
Winnipeg, Manitoba
R3C OV8

Dear Sir:

I have the honour of submitting the Residential Tenancies Commission Annual Report on the administration of The Residential Tenancies Act for the year ending December 31, 2000.

Respectfully submitted,

Alvin Zivot, Q.C.
Chief Commissioner
Residential Tenancies Commission

2001
International Year of Volunteers

TABLE OF CONTENTS

		PAGE
INTRODUCTION:		*1*
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT		*3*
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT		*9*
SIGNIFICANT DECISIONS		*16*
STATISTICAL SUMMARIES FOR MANITOBA		
TABLE 1:	*PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*	*4*
TABLE 2:	*PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*	*10*
TABLE 3:	*APPEAL HEARINGS*	*14*
TABLE 4:	*APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL*	*15*

INTRODUCTION

The Residential Tenancies Act requires that a report on the administration of the Act be prepared at the end of each year. The reporting period for this report is the 2000 calendar year. Figures for the 1999 calendar year have also been provided for purposes of comparison and completeness. The statistics have been broken down to reflect the activities handled by each of the three offices, i.e. Winnipeg, Brandon and Thompson. The 1999 figures may vary slightly from the previous year's report due to updates and revisions made to the data as files are processed and more complete information becomes available.

The Residential Tenancies Commission is a specialist tribunal which hears appeals from decisions and orders of the Director under The Residential Tenancies Act.

The Commission consists of:

1. The Chief Commissioner – a full-time position; appointed for a 5-year term; located in Winnipeg.

2. Deputy Commissioners – nine part-time positions; may exercise the powers and perform the duties of the Chief Commissioner; appointed for a 2-year term; from Winnipeg, Altona, Brandon and Thompson.

3. Panel members – approximately 29 panel members – half representing the views of the landlords, the others the views of the tenants; from Winnipeg, The Pas, Thompson, and Brandon.

The Commission may conduct hearings orally which includes by telephone, or in writing or partly orally and partly in writing.

Hearings are before a panel of three: one landlord representative, one tenant representative and a neutral commissioner, either the Chief Commissioner or one of the deputies.

Hearings are chaired by a neutral commissioner; the neutral commissioner also casts the deciding vote if there is a tie. Hearings outside of Winnipeg are held at the nearest judicial district.

Commission decisions are appealable to the Court of Appeal, but only on a question of error in law or jurisdiction. A Court of Appeal judge must grant leave or permission to appeal. In the year 2000, there were 22 applications for leave to appeal. Two applications were granted, thirteen of the applications for leave to appeal were denied, three were withdrawn and one was reserved. Three applications for leave to appeal were still pending at the end of 2000.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT

Parts 1-8 of The Residential Tenancies Act deal with all residential landlord and tenant matters with the exception of rent regulation. Table 1 provides a statistical summary of the activities of the Residential Tenancies Commission with regard to Parts 1-8 of the legislation. In total, 372 appeals were received at the Commission during the year 2000 under Parts 1 – 8 of The Residential Tenancies Act. The majority of these appeals, i.e. 195, related to decisions over security deposit claims. There were 86 appeals received to orders of possession decisions and 56 appeals received to decisions on disputes over the failure of landlords and tenants to meet their obligations under The Residential Tenancies Act. The remaining 35 appeals were related to various issues such as orders to repair, payment of utilities, notices of termination, and disputes over the terms of a tenancy agreement.

The Commission issued 396 decisions prior to year end. A total of 179 of these 396 decisions confirmed or upheld the Residential Tenancies Branch decisions. A total of 154 decisions were varied slightly. These variations were usually the result of the parties to an appeal submitting additional information at the appeal hearing that was not available to the Branch when it issued its decision. Thirty-one decisions of the Branch were rescinded by the Commission and 29 appeals were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals or appeals without a filing fee. Withdrawals are usually due to either: (1) the affected parties being able to reach a settlement; or (2) the appellant changing his or her mind and no longer wishing to continue with the appeal.

There were three motions to extend time on appeals but all three were denied.

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT

	JANUARY 1, 1999 – DECEMBER 31, 1999 (Files)	JANUARY 1, 2000 - DECEMBER 31, 2000 (Files)
SECURITY DEPOSIT		
Carried forward from previous year	73	66
Appeals Received		
Winnipeg	203	176
Brandon	12	18
Thompson	7	1
TOTAL	295	261
Decision Confirmed	105	91
Decision Varied	93	96
Decision Rescinded	18	19
Appeal Withdrawn/Rejected	13	16
Motion to Extend Time Denied	-	2
ACTIVE	66	37
REPAIRS		
Carried forward from previous year	-	-
Appeals Received		
Winnipeg	14	6
Brandon	1	-
Thompson	-	-
	15	6
TOTAL		
Decision Confirmed	5	1
Decision Varied	5	1
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	5	3
ACTIVE	-	1

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT

	JANUARY 1, 1999 – DECEMBER 31, 1999 (Files)	JANUARY 1, 2000 - DECEMBER 31, 2000 (Files)
UTILITIES		
Carried forward from previous year	-	1
Appeals Received		
Winnipeg	5	17
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	5	18
Decision Confirmed	4	3
Decision Varied	-	1
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-
ACTIVE	1	14
TENANCY AGREEMENTS		
Carried forward from previous year	-	-
Appeals Received		
Winnipeg	2	4
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	2	4
Decision Confirmed	2	-
Decision Varied	-	1
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-
ACTIVE	-	3

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT

	JANUARY 1, 1999 - DECEMBER 31, 1999 (Files)	JANUARY 1, 2000 - DECEMBER 31, 2000 (Files)
NOTICE		
Carried forward from previous year	-	1
Appeals Received		
Winnipeg	7	8
Brandon	1	-
Thompson	-	-
TOTAL	8	9
Decision Confirmed	5	4
Decision Varied	1	3
Decision Rescinded	1	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	1
ACTIVE	1	1
ORDERS OF POSSESSION		
Carried forward from previous year	3	16
Appeals Received		
Winnipeg	77	80
Brandon	-	3
Thompson	2	3
TOTAL	82	102
Decision Confirmed	40	53
Decision Varied	9	17
Decision Rescinded	5	9
Appeal Withdrawn/Rejected	12	7
ACTIVE	16	16

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT

	JANUARY 1, 1999 – DECEMBER 31, 1999 (Files)	JANUARY 1, 2000 - DECEMBER 31, 2000 (Files)
FAILURE OF LANDLORD/TENANT TO MEET OBLIGATIONS*		
Carried forward from previous year	17	21
Appeals Received		
Winnipeg	61	46
Brandon	4	7
Thompson	2	3
TOTAL	84	77
Decision Confirmed	26	27
Decision Varied	21	35
Decision Rescinded	11	3
Appeal Withdrawn/Rejected	5	2
Motion to Extend Time Denied	-	1
ACTIVE	21	9
OTHER DISPUTES **		
Carried forward from previous year	-	-
Appeals Received		
Winnipeg	1	-
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	1	-
Decision Confirmed	-	-
Decision Varied	1	-
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-
ACTIVE	-	-

* Includes disputes over locks and doors, privacy, seizure of tenant's property, non-payment of rent, disturbance, withholding of services, unauthorized charges or fees.

** Includes disputes over assignment and subletting, mobile homes, abandonment of premises, entitlement to collect rent and change of landlord.

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT

	JANUARY 1, 1999 – DECEMBER 31, 1999 (Files)	JANUARY 1, 2000 - DECEMBER 31, 2000 (Files)
TOTAL APPEALS		
Carried forward from previous year	93	105
Appeals Received		
Winnipeg	370	337
Brandon	18	28
Thompson	11	7
TOTAL	492	477
Decision Confirmed	187	179
Decision Varied	130	154
Decision Rescinded	35	31
Appeal Withdrawn/Rejected	35	29
Motion to Extend Time Denied	-	3
ACTIVE	105	81

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT

In the year 2000, appeals on 916 rental units were received at the Commission under Part 9 of The Residential Tenancies Act. Of these 916 appeals, 902 were received to orders issued on applications for rent increases above the guideline.

The Commission processed appeals on orders affecting 717 rental units in the 2000 calendar year. A total of 15 of these orders were upheld, 486 orders of the Branch were varied by the appeal decision, and 216 were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals.

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT

	JANUARY 1, 1999 – DECEMBER 31, 1999		JANUARY 1, 2000 – DECEMBER 31, 2000	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
APPLICATION FOR RENT INCREASES ABOVE GUIDELINE				
Carried forward from previous year	8	29	7	15
Appeals Received				
Winnipeg	41	899	47	902
Brandon	1	22	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	50	950	54	917
Decision Confirmed	13	469	7	12
Decision Varied	10	299	13	483
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	20	167	29	203
ACTIVE	7	15	5	219
COMPLIANCE				
Carried forward from previous year	-	-	4	5
Appeals Received				
Winnipeg	11	212	5	6
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	11	212	9	11
Decision Confirmed	2	7	3	3
Decision Varied	2	197	2	2
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	3	3	4	6
ACTIVE	4	5	-	-

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT

	JANUARY 1, 1999 – DECEMBER 31, 1999		JANUARY 1, 2000 – DECEMBER 31, 2000	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
APPLICATION – WITHDRAWAL OF SERVICE				
Carried forward from previous year	1	22	-	-
Appeals Received				
Winnipeg	2	23	1	1
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	3	45	1	1
Decision Confirmed	-	-	-	-
Decision Varied	3	45	1	1
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-	-	-
ACTIVE	-	-	-	-
APPLICATION - TENANT REQUESTED IMPROVEMENTS				
Carried forward from previous year	1	1	-	-
Appeals Received				
Winnipeg	1	1	1	1
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	2	2	1	1
Decision Confirmed	1	1	-	-
Decision Varied	-	-	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1	1	1
ACTIVE	-	-	-	-

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT

	JANUARY 1, 1999 – DECEMBER 31, 1999		JANUARY 1, 2000 – DECEMBER 31, 2000	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
APPLICATION – LAUNDRY INCREASES				
Carried forward from previous year	-	-	-	-
Appeals Received				
Winnipeg	1	1	6	6
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	1	6	6
Decision Confirmed	-	-	-	-
Decision Varied	-	-	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1	6	6
ACTIVE	-	-	-	-
APPLICATION – LAUNDRY TRANSFER TO THIRD PARTY				
Carried forward from previous year	-	-	-	-
Appeals Received				
Winnipeg	1	1	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	1	-	-
Decision Confirmed	-	-	-	-
Decision Varied	-	-	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1	-	-
ACTIVE	-	-	-	-

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT

TOTAL APPEALS	JANUARY 1, 1999 - DECEMBER 31, 1999		JANUARY 1, 2000 - DECEMBER 31, 2000	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
Carried forward from previous year	10	52	11	20
Appeals Received				
Winnipeg	57	1,137	60	916
Brandon	1	22	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	68	1,211	71	936
Decision Confirmed	16	477	10	15
Decision Varied	15	541	16	486
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	26	173	40	216
ACTIVE	11	20	5	219

TABLE 3

APPEAL HEARINGS

RESIDENTIAL TENANCIES COMMISSION

	JANUARY 1, 1999– DECEMBER 31, 1999	JANUARY 1, 2000 – DECEMBER 31, 2000
Winnipeg	369	347
Beausejour	2	2
Brandon	17	24
Carman	1	-
Dauphin	1	3
Killarney	-	1
Morden	1	2
Neepawa	-	1
Portage la Prairie	4	9
Russell	-	1
Selkirk	6	9
Steinbach	2	2
The Pas	4	-
Thompson	4	1
TOTAL	411	402

TABLE 4

APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL

	January 1, 1999 – December 31, 1999	January 1, 2000 – December 31, 2000
Granted	3	2
Denied	19	13
Withdrawn	3	3
Granted by consent of all parties	1	-
Pending	1	3
Reserved	1	1
Adjourned Sine Die	1	-
TOTAL	29	22

SIGNIFICANT DECISIONS

1. **Significant Decisions**

The Residential Tenancies Branch issued an Order for Repairs on a rental unit in Winnipeg.

The landlord appealed the Order to the Residential Tenancies Commission. The landlord, the landlord's representative, and the officer who issued the Order on behalf of The Residential Tenancies Branch were present at the hearing. The tenants were not present.

The landlord's representative raised two preliminary issues. He wanted to know which of the panelists was a landlord representative and who was a tenant representative. The Chair identified each representative. The Chair reminded the landlord's representative that the panel was neutral and that the panelists were not advocates for either side.

The landlord's representative asked if the panel had reviewed the Residential Tenancies Branch file. The Chair advised that the panel had not reviewed the file; the panel only reviewed the Commission's file. The Chair also advised that the hearing was *de novo,* and that assumptions should not be made that the panel had any knowledge of any evidence from earlier proceedings or the Residential Tenancies Branch file. The landlord's representative was advised to put any evidence he wanted the panel to consider before the panel during the appeal hearing.

During the hearing, it was established that the tenancy commenced in October 1997, and the tenants vacated the unit sometime in May 2000. There was no condition report prepared on move in or move out.

The landlord only disputed three items out of nineteen on the Order for Repairs. When the Residential Tenancies Branch issues an Order for Repairs, a landlord who seeks to overturn the Order must prove that the repairs are not necessary or that the repairs are required as a result of use that goes beyond normal wear and tear and which the tenant is responsible.

1. Repair/Replace Stove Drawer

In his submission, the landlord's representative noted that there was a request for repairs from both the Branch and the tenants, which preceded the Order for Repairs. He noted that both versions of the document say stove "door", not "drawer".

There was no dispute that the landlord received both versions of the request for repairs on or about January 14, 2000 and she was in contact at this time with the Residential Tenancies Branch about the repairs.

The panel noted that during the joint inspection of the unit with the landlord and the Residential Tenancies Officer on March 20, 2000, and in the Order, the stove drawer, not door, was mentioned. The landlord's representative provided photographs of the stove drawer that were dated March 10, 2000. The panel was not provided with any photographs of the stove door. Therefore, there is no prejudice to the landlord because the word "drawer" does not appear on the original request for repairs signed January 11, 2000, by the tenant.

The landlord's representative provided four photographs of the stove. He advised the panel that these photographs were taken during the joint inspection on March 20, 2000. The landlord's representative also indicated that the dates on the photos were the dates on which the photographs were taken. None of the dates on the photographs were the date of the joint inspection. The panel noted the inconsistencies in the landlord's representative's submission.

It is the practice of the Commission to accept photographic evidence if it is satisfied that the photographs are authentic. The panel was satisfied by comparing the photographs submitted by the landlord's representative and those provided by the Residential Tenancies Branch, that the photographs were of the unit in question and provided a record of the stove drawer prior to the Order for Repairs being issued.

In the first photograph the drawer was pulled out and rust was evident. The wheel or roller was broken. The second photograph showed an axle that was missing a wheel. The third photograph showed the wheel or roller. It did not appear to be broken. The fourth photograph appeared to be another photo of the same broken wheel or roller in the first photograph.

The landlord's representative submitted to the panel that on two occasions two different tenants offered different information on the stove drawer, specifically when it stopped working. He underlined this inconsistency. He claimed that the drawer was damaged by the tenants by pulling out the drawer and standing on it. No witnesses or evidence was called in support of this claim.

The photographs showed the drawer was broken. It appeared that the drawer would jam when it was in this state of disrepair. Therefore repairs were required.

The panel felt that the landlord had not proven that repairs were required because of use beyond normal wear and tear and that the tenant was responsible. The panel confirmed the Order for Repairs relating to the stove drawer.

2. Repair/Replace tile flooring kitchen and eating area

The landlord's representative argued that the floor had become damaged during the tenancy. He referred the panel to photographs that were taken on March 19, 2000. These photographs showed missing tiles, lifting tiles, nail marks as well as gaps between the tiles. The panel was satisfied that these photographs were an accurate record of the tiles at that date.

The landlord's representative also provided the panel with a copy of a note that he claimed had been written by the landlord to one of the tenants on or about January 24, 2000. The landlord was not called as a witness and did not provide any evidence under oath. The note indicated that the tenant had 7 days to replace the flooring in the kitchen upstairs due to the water damage. If the floor was not repaired by January 31, 2000 at 5:30 P.M. the tenant would have 30 days notice to move out.

The landlord's representative called two witnesses who gave evidence relating to the floor. The first witness lived in the unit from 1987 until 1995. He testified that prior to the current tenancy, which began in 1997, he saw the tile floor and there were no missing tiles. The floor had one chipped tile. He stated he did not know how old the floor was when he lived in the unit. The panel asked him, if his family had used a dishwasher. He said he had no idea. He indicated that another

tenant occupied the unit between his family's tenancy and the current tenancy. The panel was not persuaded that he was a reliable witness. His absolute clear recollection of the condition of the floor was in sharp contrast to his inability to recall basic facts such as whether his family had a dishwasher or not.

The second witness indicated that she was in the unit between the previous tenancy and that of the current tenant. She said that she saw only one tile had a corner missing. She said she observed this when the outgoing tenant was there and they did a "walk around". She testified that she had not been in the unit before October 1997 and had never lived there.

Having had the benefit of seeing the witness and hearing her evidence, the panel found that the witness was truthful in relating her recollection to the panel. The panel found that she did not "inspect" the unit in 1997, as that term is commonly understood. The panel noted that there was no move out condition report prepared by the witness or anyone else.

The landlord's representative suggested that various actions of the tenants were the cause of the damage to the floor. He suggested that their use of a dishwasher and washing machine caused flooding which lifted the tiles. He claimed that the tenants tacked a carpet down over the tile floor, creating several small holes in the tile. He also claimed that one tile appeared lighter in colour than the other tiles and that the tenant had attempted to strip the wax and then gave up.

The results of the joint inspection and photographs taken by both parties revealed that a piece of carpeting was used to cover the floor during the tenancy, and several tiles had lifted off the floor and were missing. It was difficult to discern from the photographs if nail holes were made in the tiles.

The panel observed, from the photographs, that the outline of the missing tiles is visible on the black sub-floor floor. The panel concluded that the tiles had shrunk, and dirt and dust had accumulated in the spaces that developed between the tiles, creating this outline. The landlord, although she was not called as a witness, indicated that the floor was about 20 years old when she bought the house in 1987. The panel agreed that this information appears consistent with the condition of the tiles in the photographs.

The panel decided that the floor was in need of repair prior to the tenancy as there was a damaged tile in 1997. There was no evidence that this was repaired during the tenancy. The landlord's note to the tenant established that the floor was damaged in January 2000, and that the floor needed to be repaired/replaced because additional damage had occurred since 1997. The photographs showed it was still damaged in March 2000 when the Order for Repairs was issued. Therefore the floor needed to be repaired or replaced.

The second issue for the panel was whether the need for repairs was as a result of use beyond normal wear and tear. The panel considered the approximate age of the floor and the evidence that the tiles had shrunk enough for particles to sit between the tiles. The panel decided that the floor was beyond its useful life. There was no evidence called to support the submissions by the landlord's representative about repeated flooding. Therefore, the panel confirmed the portion of the Order for Repairs relating to the flooring.

3. Repair/Replace fridge - seal on fridge leaking on lower left hand side of door

Neither of the two witnesses gave evidence relating to the refrigerator door. The landlord's representative provided the panel with a hand-written note that he

advised was from the new tenants. It was dated June 14, 2000, and the landlord's representative highlighted the portion on the note that stated that on viewing the house the new tenants saw that the fridge was in working order. The new tenants were not available to answer questions.

Since the note referred only to a house on the same street, the panel felt it was not specific enough. Potentially there is more than one house on that street. It was not clear from the note in which "house" the refrigerator referred to, was located. Finally, the note only said the fridge was in "working order". There is no mention of the condition of the seal.

The panel was not satisfied with the evidence presented by the landlord's representative that the seal on the refrigerator was not in need of repair or replacement to correct a leak on the lower left-hand side of the door. The portion of the Order for Repairs relating to the seal was confirmed.

Therefore the Order for Repairs was upheld.

Manitoba

Rapport annuel 2000

Commission de la location à usage d'habitation

Includes 10% post-consumer waste

Ministre de
la Consommation et des Corporations

Palais législatif
Winnipeg (Manitoba) Canada
R3C 0V8

Son Honneur M. Peter M. Liba, c.m.
Lieutenant-gouverneur en conseil
235, Palais législatif
Winnipeg (Manitoba)

Monsieur le Lieutenant-gouverneur,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2000.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Lieutenant-gouverneur, l'assurance de mes sentiments les plus distingués.

Scott Smith

2001
Année internationale des Volontaires

Manitoba

Commission de la location à usage d'habitation

254, rue Edmonton, bureau 211
Winnipeg (Manitoba)
R3C 3Y4
Canada

Téléphone : (204) 945-2028
Télécopieur : (204) 945-5453

Numéro sans frais : 1 800 782-8403

Monsieur Scott Smith
Ministre de la Consommation et des Corporations
Palais législatif, bureau 314
Winnipeg (Manitoba)
R3C 0V8

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2000.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de mes sentiments les plus distingués.

Alvin Zivot
Commissaire en chef
Commission de la location à usage d'habitation

2001
Année internationale des Volontaires

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
INTRODUCTION	*1*
SOMMAIRE DES ACTIVITÉS D'APPEL : PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION	*3*
SOMMAIRE DES ACTIVITÉS D'APPEL : PARTIE 9 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION	*9*
DÉCISIONS IMPORTANTES	*16*
RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA	
TABLEAU N^{O} 1 : PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION	*4*
TABLEAU N^{O} 2 : PARTIE 9 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION	*10*
TABLEAU N^{O} 3 : AUDITIONS D'APPEL	*14*
TABLEAU N^{O} 4 : DEMANDES D'AUTORISATION D'APPEL	*15*

INTRODUCTION

La *Loi sur la location à usage d'habitation* exige qu'un rapport sur l'application de la présente loi soit dressé à la fin de chaque exercice financier. La période couverte par ce rapport est l'année civile 2000. Des chiffres correspondant à l'année civile 1999 ont également été fournis à des fins de comparaison et d'exhaustivité. Les statistiques ont été fractionnées pour mieux refléter les activités qui incombent à chacun des trois bureaux, à savoir, Winnipeg, Brandon et Thompson. Les chiffres correspondant à l'année 1999 peuvent légèrement différer de ceux qu'affiche le rapport de l'année précédente en raison des mises à jour et modifications apportées aux données lors du traitement des dossiers et de l'accès à une information plus complète.

La Commission de la location à usage d'habitation est un tribunal spécialisé chargé d'entendre les appels des décisions et des ordres que rend le directeur en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation.*

La Commission est composée des personnes suivantes:

1. Un commissaire en chef. Cette personne est en poste à plein temps à Winnipeg et est nommée pour un mandat de cinq ans.

2. Neuf sous-commissionnaires. Ces personnes sont en poste à temps partiel et sont autorisées à exercer les pouvoirs et les fonctions du commissaire en chef. Elles sont nommées pour un mandat de deux ans à Winnipeg, Brandon, Thompson ou Altona.

3. Environ vingt-neuf membres du comité. Environ la moitié des membres du comité représente le locateur et l'autre le locataire. Ces personnes sont en poste à Winnipeg, The Pas, Thompson et Brandon.

La Commission peut tenir des audiences oralement, notamment par téléphone, ou par écrit, ou encore en partie oralement et en partie par écrit.

Les auditions sont entendues devant un comité formé de trois personnes : un représentant du locateur, un représentant du locataire et un commissaire neutre, soit le commissaire en chef ou l'un des sous-commissaires.

Les auditions sont présidées par un commissaire neutre; c'est également à cette personne que revient la voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Les audiences qui se tiennent à l'extérieur de Winnipeg ont lieu dans le district judiciaire voisin le plus proche.

Les décisions de la Commission peuvent faire l'objet d'un appel à la Cour d'appel, mais uniquement pour des questions d'erreur de droit et de compétence. Un juge de la cour d'appel ordonne ou rejette ces appels. Au cours de l'année 2000, vingt-deux décisions ont ainsi fait l'objet d'un appel à la cour. Deux demandes ont été autorisées, treize ont été rejetées, trois ont été retirées et une a été prise en délibéré. Trois demandes d'autorisation d'interjeter appel étaient toujours en instance de jugement à la fin de l'année 2000.

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

Les parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* statuent sur l'ensemble des questions afférentes au locateur et au locataire d'habitation, exception faite du contrôle du loyer. Le tableau n° 1 présente un résumé statistique des activités exercées par la Commission de la location à usage d'habitation relatives aux parties 1 à 8 de cette loi. Au total, trois cent soixante-douze appels ont été entendus par la Commission au cours de l'année 2000 aux termes des parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation.* La majorité de ces appels, c'est-à-dire cent quatre-vingt-quinze, avaient trait à une décision relative à une réclamation de dépôt de garantie. Alors que quatre-vingt-six appels ont été entendus à la suite d'un ordre de mise en possession, cinquante-six autres concernaient des décisions relatives à des conflits causés par l'omission, de la part des locateurs ou des locataires, de respecter leurs obligations en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation.* Trente-cinq autres appels portaient sur diverses questions telles que des ordres de réparation, le paiement des services publics, des avis de résiliation et des conflits en relation avec les conditions d'une convention de location.

La Commission a rendu trois cent quatre-vingt-seize décisions avant la fin de l'exercice. De ce nombre, cent soixante-dix-neuf ont confirmé les décisions rendues par la Direction de la location à usage d'habitation. Sur l'ensemble des décisions, cent cinquante-quatre ont été légèrement modifiées. Ces modifications découlent, de façon générale, des parties interjetant l'appel, lesquelles ont soumis des renseignements supplémentaires lors de l'audition d'appel, renseignements inconnus de la Direction au moment où elle a rendu sa décision. La Commission a annulé trente et une décisions rendues par la Direction et vingt-neuf appels ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets sont attribuables à des appels tardifs ou à des appels sans droit de dépôt. Les retraits sont généralement imputables aux raisons suivantes: (1) les parties intéressées parviennent à un arrangement; ou (2) la partie appelante change d'avis et ne désire plus faire appel.

Trois demandes de prorogation ont été entendues puis rejetées.

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	1ER JANVIER 1999 AU 31 DÉCEMBRE 1999 (dossiers)	1ER JANVIER 2000 AU 31 DÉCEMBRE 2000 (dossiers)
DÉPÔTS DE GARANTIE		
Report de l'exercice précédent	73	66
Appels entendus		
Winnipeg	203	176
Brandon	12	18
Thompson	7	1
TOTAL	295	261
Décisions confirmées	105	91
Décisions modifiées	93	96
Décisions annulées	18	19
Appels retirés ou rejetés	13	16
Demandes de prorogation refusées	-	2
ACTIFS	66	37
RÉPARATIONS		
Report de l'exercice précédent	-	-
Appels entendus		
Winnipeg	14	6
Brandon	1	-
Thompson	-	-
TOTAL	15	6
Décisions confirmées	5	1
Décisions modifiées	5	1
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	5	3
ACTIFS	-	1

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	1ER JANVIER 1999 AU 31 DÉCEMBRE 1999 (dossiers)	1ER JANVIER 2000 AU 31 DÉCEMBRE 2000 (dossiers)
SERVICES PUBLICS		
Report de l'exercice précédent	-	1
Appels entendus		
Winnipeg	5	17
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	5	18
Décisions confirmées	4	3
Décisions modifiées	-	1
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-
ACTIFS	1	14
CONVENTIONS DE LOCATION		
Report de l'exercice précédent	-	-
Appels entendus		
Winnipeg	2	4
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	2	4
Décisions confirmées	2	-
Décisions modifiées	-	1
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-
ACTIFS	-	3

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	1ER JANVIER 1999 AU 31 DÉCEMBRE 1999 (dossiers)	1ER JANVIER 2000 AU 31 DÉCEMBRE 2000 (dossiers)
AVIS		
Report de l'exercice précédent	-	1
Appels entendus		
Winnipeg	7	8
Brandon	1	-
Thompson	-	-
TOTAL	8	9
Décisions confirmées	5	4
Décisions modifiées	1	3
Décisions annulées	1	-
Appels retirés ou rejetés	-	1
ACTIFS	1	1
ORDONNANCES DE MISE EN POSSESSION		
Report de l'exercice précédent	3	16
Appels entendus		
Winnipeg	77	80
Brandon	-	3
Thompson	2	3
TOTAL	82	102
Décisions confirmées	40	53
Décisions modifiées	9	17
Décisions annulées	5	9
Appels retirés ou rejetés	12	7
ACTIFS	16	16

TABLEAU N^0 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	1ERJANVIER 1999 AU 31 DÉCEMBRE 1999 (dossiers)	1ERJANVIER 2000 AU 31 DÉCEMBRE 2000 (dossiers)
OMISSION DU LOCATEUR OU DU LOCATAIRE DE RESPECTER SES OBLIGATIONS*		
Report de l'exercice précédent	17	21
Appels entendus		
Winnipeg	61	46
Brandon	4	7
Thompson	2	3
TOTAL	84	77
Décisions confirmées	26	27
Décisions modifiées	21	35
Décisions annulées	11	3
Appels retirés ou rejetés	5	2
Demandes de prorogation refusées	-	1
ACTIFS	21	9
AUTRES CONFLITS**		
Report de l'exercice précédent	-	-
Appels entendus		
Winnipeg	1	-
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	1	-
Décisions confirmées	-	-
Décisions modifiées	1	-
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-
ACTIFS	-	-

***Y compris les conflits relatifs aux serrures et aux portes, au respect de la vie privée, à la saisie des biens du locataire, au non-paiement du loyer, au tapage, à l'interruption des services et aux tarifs et frais non autorisés.**

****Y compris les conflits relatifs à la cession de bail et à la sous-location, aux maisons mobiles, à l'abandon des locaux, au droit de perception du loyer et au changement de locateur.**

TABLEAU N^0 1
APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	1ERJANVIER 1999 AU 31 DÉCEMBRE 1999 (dossiers)	1ERJANVIER 2000 AU 31 DÉCEMBRE 2000 (dossiers)
NOMBRE TOTAL D'APPELS		
Report de l'exercice précédent	93	105
Appels entendus		
Winnipeg	370	337
Brandon	18	28
Thompson	11	7
TOTAL	492	477
Décisions confirmées	187	179
Décisions modifiées	130	154
Décisions annulées	35	31
Appels retirés ou rejetés	35	29
Demandes de prorogation refusées	-	3
ACTIFS	105	81

SOMMAIRE DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

Au cours de l'année 2000, la Commission a entendu neuf cent seize appels concernant des unités de location en vertu de la partie 9 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. De ces appels, neuf cent deux ont été entendus relativement à des ordres rendus au sujet de demandes liées à des augmentations de loyer supérieures aux limites permises.

La Commission a traité, au cours de l'année civile 2000, les appels interjetés à la suite de décisions rendues par la Direction et concernant sept cent dix-sept unités de location. Au total, quinze décisions ont été confirmées, quatre cent quatre-vingt-six ont été modifiées par la décision d'appel et deux cent seize ont été soit rejetées par la Commission, soit retirées par la partie appelante. La plupart des rejets sont imputables à des appels tardifs.

TABLEAU N^{0} 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE – MANITOBA

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	1ERJANVIER 1999 AU 31 DÉCEMBRE 1999		1ERJANVIER 2000 AU 31 DÉCEMBRE 2000	
	édifices	unités	édifices	unités
DEMANDES – AUGMENTATIONS SUPÉRIEURES AUX LIMITES PERMISES				
Report de l'exercice précédent	8	29	7	15
Appels entendus				
Winnipeg	41	899	47	902
Brandon	1	22	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	50	950	54	917
Décisions confirmées	13	469	7	12
Décisions modifiées	10	299	13	483
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	20	167	29	203
ACTIFS	7	15	5	219
CONFORMITÉ				
Report de l'exercice précédent	-	-	4	5
Appels entendus				
Winnipeg	11	212	5	6
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	11	212	9	11
Décisions confirmées	2	7	3	3
Décisions modifiées	2	197	2	2
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	3	3	4	6
ACTIFS	4	5	-	-

TABLEAU N^{0} 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE POUR LE MANITOBA

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	1ERJANVIER 1999 AU 31 DÉCEMBRE 1999		1ERJANVIER 2000 AU 31 DÉCEMBRE 2000	
	édifices	unités	édifices	unités
DEMANDES – INTERRUPTION DE SERVICE				
Report de l'exercice précédent	1	22	-	-
Appels entendus				
Winnipeg	2	23	1	1
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	3	45	1	1
Décisions confirmées	-	-	-	-
Décisions modifiées	3	45	1	1
Décisions annulées	-	-	-	-
Appel retiré ou rejeté	-	-	-	-
ACTIFS	-	-	-	-
DEMANDES – REQUÊTES D'AMÉLIORATION DE LA PART DES LOCATAIRES				
Report de l'exercice précédent	1	1	-	-
Appels entendus				
Winnipeg	1	1	1	1
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	2	2	1	1
Décisions confirmées	1	1	-	-
Décisions modifiées	-	-	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	1	1	1	1
ACTIFS	-	-	-	-

TABLEAU N^0 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE POUR LE MANITOBA

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	1ERJANVIER 1999 AU 31 DÉCEMBRE 1999		1ERJANVIER 2000 AU 31 DÉCEMBRE 2000	
	édifices	unités	édifices	unités
DEMANDES - HAUSSE DES FRAIS RELATIFS À LA BUANDERIE				
Report de l'exercice précédent	-	-	-	-
Appels entendus				
Winnipeg	1	1	6	6
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	1	6	6
Décisions confirmées	-	-	-	-
Décisions modifiées	-	-	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	1	1	6	6
ACTIFS	-	-	-	-
DEMANDES - TRANSFERT DE LA BUANDERIE À UN TIERS				
Report de l'exercice précédent	-	-	-	-
Appels entendus				
Winnipeg	1	1	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	1	-	-
Décisions confirmées	-	-	-	-
Décisions modifiées	-	-	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	1	1	-	-
ACTIFS	-	-	-	-

TABLEAU N^0 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE POUR LE MANITOBA

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	1ERJANVIER 1999 AU 31 DÉCEMBRE 1999		1ERJANVIER 2000 AU 31 DÉCEMBRE 2000	
	édifices	unités	édifices	unités
NOMBRE TOTAL D'APPELS				
Report de l'exercice précédent	10	52	11	20
Appels entendus				
Winnipeg	57	1 137	60	916
Brandon	1	22	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	68	1 211	71	936
Décisions confirmées	16	477	10	15
Décisions modifiées	15	541	16	486
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	26	173	40	216
ACTIFS	11	20	5	219

TABLEAU N° 3

AUDITION D'APPELS

COMMISSION DE LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	1ER JANVIER 1999 AU 31 DÉCEMBRE 1999	1ER JANVIER 2000 AU 31 DÉCEMBRE 2000
Winnipeg	369	347
Beausejour	2	2
Brandon	17	24
Carman	1	-
Dauphin	1	3
Killarney	-	1
Morden	1	2
Neepawa	-	1
Portage la Prairie	4	9
Russel	-	1
Selkirk	6	9
Steinback	2	2
The Pas	4	-
Thompson	4	1
TOTAL	411	402

TABLEAU N^{0} 4

DEMANDES D'AUTORISATION D'APPEL

	1ERJANVIER 1999 AU 31 DÉCEMBRE 1999	1ERJANVIER 2000 AU 31 DÉCEMBRE 2000
Agréées	3	2
Rejetées	19	13
Retirées	3	3
Accordées par consentement de toutes les parties	1	-
En instance de jugement	1	3
En délibéré	1	1
Ajournées *sine die*	1	-
TOTAL	29	22

DÉCISIONS IMPORTANTES

1. Décisions importantes

La Direction de la location à usage d'habitation a émis une ordonnance de réparation concernant une unité de location située à Winnipeg.

Cette ordonnance a fait l'objet d'un appel à la Commission de la location à usage d'habitation par la locatrice. Celle-ci, son représentant ainsi que le responsable qui a rendu le jugement au nom de la Direction étaient présents lors de l'audience. Les locataires étaient absents.

Le représentant de la locatrice a soulevé deux questions préliminaires. Il voulait savoir lequel des membres du comité représentait la locatrice et lequel représentait le locataire. Le président a alors nommé chacun des représentants. Le président a rappelé au représentant de la locatrice que le comité était neutre et qu'aucun de ses membres ne prenait partie pour l'une ou l'autre des parties.

Le représentant de la locatrice a demandé si le comité avait examiné le dossier de la Direction de la location à usage d'habitation. Le président a répondu que le comité n'avait pas examiné ce dossier et qu'il n'avait étudié que celui de la Commission.

Le président a également souligné qu'il s'agissait d'une nouvelle audience et qu'il ne fallait pas formuler l'hypothèse que le comité avait pris connaissance de dépositions afférentes à des procédures antérieures ou au dossier de la Direction. Le représentant de la locatrice a été informé qu'il pouvait déposer toute preuve qu'il désirait voir étudiée par le comité et au cours de l'audition d'appel.

Lors de l'audition, il a été démontré que la location avait débuté en octobre 1997 et que les locataires avaient quitté l'unité d'habitation au cours de mai 2000. Aucun rapport sur l'état de l'unité locative n'a été préparé relativement à un emménagement ou à un déménagement.

La locatrice n'a contesté que trois des dix-neuf points de l'ordonnance de réparation. Lorsque la Direction de la location à usage d'habitation émet une ordonnance de réparation, le locateur qui réclame son annulation doit prouver que les réparations ne sont pas nécessaires ou qu'elles le sont à la suite d'un usage dépassant l'usure normale dont le locataire est responsable.

1. Réparation et remplacement d'un tiroir de cuisinière

Dans son allégation, le représentant de la locatrice a souligné qu'il y a eu demande de réparation de la part de la Direction et des locataires, laquelle a précédé

l'ordonnance de réparation. Il a fait remarquer que les deux versions de ce document mentionnent une « porte » de cuisinière et non un «tiroir».

Aucune contestation n'a été faite à propos du fait que la locatrice a reçu les deux versions de la demande de réparation le ou vers le 14 janvier 2000 et qu'à cette période elle était en contact avec la Direction de la location à usage d'habitation au sujet de ces réparations.

Le comité a fait remarquer qu'au cours de la visite conjointe de la locatrice et du représentant de la Direction le 20 mars 2000, tout comme dans l'ordonnance, c'est le tiroir de la cuisinière et non la porte qui avait été mentionné. Le représentant de la locatrice a présenté des photographies du tiroir de la cuisinière datées du 10

mars 2000. Aucune photographie de la porte de la cuisinière n'a été déposée devant le comité. Pour ces raisons, la locatrice ne subit aucun préjudice parce que le terme «tiroir» ne figure pas sur la demande de réparation originale signée par les locateurs le 11 janvier 2000.

Le représentant de la locatrice a présenté quatre photographies de la cuisinière. Il a informé le comité que ces photographies avaient été prises lors de la visite conjointe du 20 mars 2000. Il a également indiqué que les dates inscrites sur les photographies sont celles où elles ont été prises. Toutefois, aucune de ces dates ne correspondait à celle de la visite conjointe. Le comité a souligné l'incohérence de l'allégation du représentant de la locatrice.

Il est courant que la Commission accepte une preuve photographique s'il est prouvé que les photographies sont authentiques. Le comité s'est dit satisfait de la comparaison des photographies soumises par le représentant de la locatrice avec celles fournies par la Direction de la location à usage d'habitation. Il a aussi convenu que ces photographies étaient bien celles de l'unité locative en question et qu'elles présentaient une information relative au tiroir de la cuisinière antérieure à l'ordre de réparation.

Sur la première photographie, le tiroir était retiré et de la rouille était visible. La roulette ou le dispositif de roulement était brisé. La deuxième photographie montrait un essieu exempt de roulette. La troisième présentait la roulette ou le dispositif de roulement; cette pièce ne semblait pas endommagée. La quatrième photographie s'avérait être une autre photographie de la même roulette ou du même dispositif de roulement figurant sur la première photographie.

Le représentant de la locatrice a fait valoir au comité que deux locataires différents avaient fourni des renseignements contradictoires à propos du tiroir de la cuisinière, plus particulièrement au moment où il s'était brisé. Il a souligné ce manque de cohérence. Il a prétendu que le tiroir avait été endommagé par les locataires alors qu'ils avaient retiré ce dernier pour y prendre appui. Aucun témoin et aucune preuve n'ont été présentés pour appuyer cette allégation.

Les photographies montrent que le tiroir était brisé et qu'il resterait probablement coincé s'il n'était pas réparé. Pour ces motifs, des réparations ont été ordonnées.

Le comité a considéré que la locatrice n'avait pas fait la preuve que les réparations étaient nécessaires consécutivement à l'usage qu'en avaient fait les locataires qui, selon elle, dépassait l'usure normale, ni que les locataires en étaient les responsables. Le comité a confirmé le jugement de la Direction relativement à la réparation du tiroir de la cuisinière.

2. Réparation et remplacement du couvre-plancher de la cuisine et de l'endroit où se prennent les repas

Le représentant de la locatrice a allégué que le couvre-plancher avait été endommagé pendant la location. Il a présenté au comité des photographies prises le 19 mars 2000. Ces photographies montrent des endroits où il n'y a pas de tuiles, des tuiles soulevées, des marques de clous de même que des espacements entre les tuiles. Le comité s'est dit satisfait d'avoir ces photographies qui fournissent une information précise relative aux tuiles à cette période.

Le représentant de la locatrice a également remis au comité la copie d'un avis rédigé par la locatrice et adressé à un de ses locataires le ou vers le 24 janvier

2000. La locatrice n'a pas été appelée comme témoin et n'a pas fourni d'éléments de preuve sous serment. L'avis indiquait que le locataire avait sept jours pour remplacer le couvre-plancher de la cuisine à l'étage en raison de dégâts causés par l'eau. Toutefois, le locataire était avisé que si le plancher n'était pas réparé le 31 janvier 2000 à dix-sept heures trente, il disposerait d'une période de trente jours pour quitter les lieux.

Le représentant de la locatrice a appelé deux témoins qui ont fait leurs dépositions en relation avec le couvre-plancher. Le premier témoin a habité l'unité de location de 1987 à 1995. Il a indiqué qu'avant la location en cours pendant cette affaire, location qui avait débuté en 1997, il a vu les tuiles et qu'aucune ne manquait. Le couvre-plancher comportait une tuile écaillée. Il déclara qu'il ignorait à quand remontait la pose du couvre-plancher au moment où il demeurait dans l'unité de logement. Le comité lui a demandé si sa famille utilisait un lave-vaisselle. Il a répondu qu'il n'en avait aucune idée. Il a indiqué qu'un autre locataire avait occupé les lieux entre la période où il avait occupé ce logement et celle où le locataire actuel a commencé à l'occuper. Le comité n'a pas été convaincu que ce témoin était fiable. Son souvenir précis et irréfutable de l'état du couvre-plancher contrastait nettement avec son incapacité à se souvenir de faits essentiels tels que savoir si sa famille possédait un lave-vaisselle ou non.

Le deuxième témoin a indiqué qu'elle avait visité l'unité de logement entre la location précédente et celle du locataire actuel. Elle a affirmé qu'au moment où elle a visité ce logement, une seule tuile comptait un coin manquant. Elle a dit avoir fait cette observation alors qu'elle accompagnait le locataire sortant et qu'ensemble, ils avaient inspecté les lieux. Elle a déclaré qu'elle n'avait pas vu l'unité avant octobre 1997 et qu'elle n'y avait jamais habité.

Après avoir vu le témoin et entendu son témoignage, le comité a déclaré que cette dernière avait été sincère au cours de son récit devant le comité. Le comité est arrivé à la conclusion qu'elle n'avait pas effectué en 1997 une « inspection » à proprement parler de l'unité, comme le sous-entend ce terme. Le comité a soulevé qu'aucun rapport sur l'état de l'unité locative n'avait été préparé par le témoin ou par quiconque à l'occasion du déménagement.

Le représentant de la locatrice a prétendu que les diverses activités des locataires avaient causé le bris du couvre-plancher. Il a également suggéré que leur utilisation du lave-vaisselle et de la machine à laver avait provoqué un dégât d'eau qui a soulevé les tuiles. Il a déclaré que les locataires avaient fixé un tapis sur les tuiles, créant ainsi de nombreux petits trous dans le couvre-plancher. Il a également déclaré qu'une tuile semblait plus claire que les autres parce que le locataire avait tenté d'enlever le dépôt de cire et qu'en fin de compte, il y avait renoncé.

Les résultats de l'inspection conjointe et des photographies prises par les deux parties ont révélé qu'un morceau de tapis avait été utilisé afin de masquer le couvre-plancher au cours de la location et que plusieurs tuiles avaient été arrachées du sol et manquaient. Il était difficile de voir à partir des photographies si les tuiles présentaient des marques de clous.

Le comité a observé, à partir des photographies, que le pourtour des tuiles manquantes était visible sur le sous-plancher noir. Le comité est arrivé à la conclusion que les tuiles s'étaient rétractées, que des saletés et de la poussière s'étaient déposées entre les tuiles, occasionnant ce pourtour. La locatrice, bien qu'elle n'ait pas été assignée comme témoin, a indiqué que le couvre-plancher avait environ vingt ans lorsqu'elle a acheté la maison en 1987. Le comité a convenu que cette information semblait correspondre à l'état des tuiles sur les photographies.

Le comité a jugé que le couvre-plancher nécessitait des réparations antérieurement à la période de location où une seule tuile était endommagée en 1997. Il n'y avait aucune preuve que des réparations avaient été faites au cours de la location. L'avis que la locatrice avait adressé au locataire démontre que le couvre-plancher était abîmé en janvier 2000 et que des réparations étaient nécessaires parce qu'une détérioration supplémentaire s'était produite depuis 1997. Les photographies montrent qu'il était toujours endommagé en mars 2000 lorsque l'ordre de réparation a été rendu. Pour ces motifs, le couvre-plancher exigeait d'être réparé ou remplacé.

La deuxième question du comité était de savoir si les réparations étaient rendues nécessaires à la suite d'un usage dépassant l'usure normale. Le comité a pris en considération l'âge approximatif du couvre-plancher et la preuve que les tuiles s'étaient rétractées suffisamment pour que des particules s'amassent entre elles. Le comité est arrivé à la conclusion que le couvre-plancher avait dépassé sa durée d'utilisation. Aucune preuve n'a été présentée pour appuyer les allégations du représentant de la locatrice au sujet des nombreuses inondations. Pour ces motifs, le comité a confirmé la partie de l'ordre de réparation afférente au couvre-plancher.

3. Réparation ou remplacement d'un joint d'étanchéité sur un réfrigérateur qui fuit sur le côté inférieur gauche de la porte

Aucun des deux témoins n'a apporté de preuve relative à la porte du réfrigérateur. Le représentant de la locatrice a présenté au comité un avis manuscrit rédigé par les nouveaux locataires le 14 juin 2000. Le représentant de la locatrice avait surligné la partie où les nouveaux locataires déclaraient, au moment où ils ont visité le logement, que le réfrigérateur était en état de marche. Les nouveaux locataires n'étaient pas disponibles pour répondre aux questions.

Puisque l'avis fait mention d'une maison située sur la même rue, sans toutefois préciser laquelle, le comité a estimé que la note manquait de précision. On peut supposer qu'il existe plus d'une maison sur cette rue. Or, l'avis n'établissait pas clairement où était située la maison où se trouvait ce réfrigérateur. En dernier lieu, cet avis indiquait uniquement que le réfrigérateur était « en état de marche ». Il ne faisait pas mention du joint d'étanchéité.

Le comité s'est dit insatisfait de la preuve présentée par le représentant de la locatrice, à savoir que le joint d'étanchéité du réfrigérateur n'avait pas besoin d'être réparé ou remplacé pour corriger une fuite sur le côté gauche inférieur de la porte. La partie de l'ordre de réparation afférente au joint d'étanchéité a été confirmée.

Pour ces motifs, le jugement de la Direction a été confirmé.